

PROCESO INVITACIÓN ABIERTA N° 043 MUNICIPIO DE SAN ROQUE

1. **FECHA:** 07/04/2026
2. **OBJETO:** EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE a través del FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA, y este por medio de su vocera, esto es, FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de convocatoria, selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de EXPERIENCIA e IDONEIDAD, como condiciones mínimas para REALIZAR por su propia cuenta y riesgo, el DISEÑO, GERENCIA, PROMOCIÓN, VENTA, CONSTRUCCIÓN, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “ENTRE MONTAÑAS”, ubicado en el Municipio de SAN ROQUE – Antioquia.

El proponente elegido por su propia cuenta y riesgo ostentará la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, en el patrimonio autónomo derivado denominado FIDEICOMISO PAD ENTRE MONTAÑAS - SAN ROQUE, a través del cual se reglamentará todo lo concerniente a la comercialización, construcción, escrituración, condiciones de giro de recursos, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y dada su experiencia e idoneidad desarrollará por su cuenta y riesgo el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “ENTRE MONTAÑAS”.

Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos de fiducia con terceros para la ejecución de proyectos de vivienda, que incluye la gerencia, construcción y enajenación de las viviendas construidas, bajo su propia cuenta y riesgo, previa evaluación conforme a lo señalado en el Manual Operativo.

3. **PRESUPUESTO:** TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE. (\$13.552.004.700) para el año 2026.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 26 de marzo de 2026 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS	900.311.477-9	12:01:22 pm.

1.FUNDAMENTO LEGAL

El proceso de evaluación se realizó observando todos los requisitos exigidos en la invitación, adendas y documentos anexos.

2. VERIFICACIÓN JURÍDICA

OFERENTE: CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS			
NIT: 900.311.477-9			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		Se presenta documento firmado por el RL del consorcio, JULIO CESAR MADRID GUZMAN
Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía	X		Se presenta cédula de ciudadanía del representante legal de la sociedad oferente.
Certificado de Existencia y representación legal	X		- CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS 02/03/2026
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal			N/A
Autorización para contratar	X		No se observa limitación alguna para contratar en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad oferente.
Pagaré en blanco		X	Se presenta documento el cual NO CUMPLE con los términos requeridos en los términos de referencia. Se aporta documento firmado mas no diligenciado, se debe subsanar.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		- CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS. Se aporta certificación firmada por el revisor fiscal y el representante legal.
Registro Único Tributario (RUT)	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia
Declaración de origen de fondos	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia, suscrito por el representante legal de la sociedad oferente.
Conclusión			<u>NO SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.</u>

3. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

EVALUACION FINANCIERA :		INVITACIÓN ABIERTA No. 0043 DE 2026	
PRESUPUESTO OFICIAL:		13.552.004.700	
PROYECTO ENTRE MONTAÑAS			
INFORMACIÓN FINANCIERA CON CORTE A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025			

REQUISITOS		CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S
INDICADORES FINANCIEROS		
Liquidez mayor o igual al 2,0		11.14
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8		0.77
Razón de Cobertura de intereses mayor o igual al 2		273.68
Capital de trabajo	\$	37,859,409,964

PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S	X		* La presente evaluación se realiza con base en el numeral 3.2.1 "Capacidad Financiera" y 3.2.5 "Capacidad Organizacional", de la invitación abierta No. 043 de 2026.

4. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS			
NIT: 900.311.477			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
<p>3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO</p> <p>3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE</p> <p>El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 200% del número de metros cuadrados a construir, teniendo como base el total aproximado de las viviendas que comprende el proyecto, esto es 86 viviendas x 48 x 2, es decir mínimo 8.256 m2.</p> <p>Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 10 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, en razón a la experiencia que debe tener el constructor conforme a la normatividad exigida para construcción de vivienda VIP.</p>	X		<p>Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a. Vivienda de interés social denominado SIEMPRE VERDE Certifica 10.400m2</p> <p>b. Proyecto inmobiliario BRIZZA Certifica 917748m2</p> <p>Se acredita un total de área construida a la fecha de 28.148 m2</p>
<p>3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS</p> <p>El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total de unidades habitacionales estimadas del proyecto, es decir de 86 unidades habitacionales.</p> <p>Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, teniendo en cuenta que la empresa seleccionada deberá realizar y acreditar todo el proceso de gerencia y escrituración.</p>	X		<p>Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a. Vivienda de interés social denominado SIEMPRE VERDE Certifica 180 unidades enajenadas.</p> <p>b. Proyecto inmobiliario BRIZZA Certifica 174 unidades enajenadas.</p> <p>Se acredita un total de 359 VIVIENDAS ENAJENADAS.</p>
<p>3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS</p>	X		<p>Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:</p>

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 043 de 2026

<p>El proponente deberá acreditar experiencia en la postulación y cobro de subsidios de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 50% del total de unidades de viviendas estimadas para el proyecto, es decir de 43 unidades habitacionales.</p> <p>Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 5 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, teniendo en cuenta que la empresa deberá saber en la actualidad la forma como se accede, se postulan los beneficiarios y cobran los subsidios asignados por las cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Gobernaciones, Municipios o entes territoriales</p>			<p>a. Vivienda de interés social denominado SIEMPRE VERDE Certifica 0 subsidios.</p> <p>b. Proyecto inmobiliario BRIZZA Certifica 82 subsidios.</p> <p>Se acredita un total de 82 subsidios.</p>
<p>3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA</p> <p>Si el representante legal del proponente no acreditare título académico como Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor, en virtud de lo dispuesto en la Ley que regula la respectiva profesión, la propuesta deberá ser abonada por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor debidamente matriculado y anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia de la misma.</p>	X		<p>El proponente abona la propuesta a través del arquitecto, JULIO CESAR MADRID GUZMÁN, con cedula 71.745.459 y matrícula profesional N° A05302004-71745459</p>
<p>3.3.3. ANEXO TÉCNICO</p> <p>El proponente deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplirán con las condiciones técnicas mínimas establecidas por las normas nacionales y de habitabilidad y las señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4 de estos términos de invitación) y acepta que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, el cual se sujetará a lo establecido en la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial hay Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.</p>	X		<p>En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.</p>
<p>CONCLUSIÓN</p>	<p><u>SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u></p>		

5. CONCLUSIÓN HABILITANTES

No.	OFERENTE	VERIFICACIÓN JURÍDICA		VERIFICACIÓN TÉCNICA		VERIFICACIÓN FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL		HABILITADO
		HABILITADO		HABILITADO		HABILITADO		SI/NO
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
1	CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS		X	X		X		NO

6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

A. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA CONSTRUCTOR DE VIVIENDA (M2)	PUNTAJE
1	CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS	28148	20

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS	359	40

C. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS	PUNTAJE
1	CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS	82	20

EVALUACIÓN FINAL DEL CRITERIO DE EVALUACIÓN

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS	80

NOTA: Se proyecta la forma de evaluación de los criterios y se asigna puntaje de acuerdo con lo establecido en la invitación pública No. 031 de 2026

7. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

El proponente CONSORCIO VIP SAN GABRIEL NO CUMPLE con los requisitos jurídicos, y cumple con los requisitos habilitantes financieros y técnicos.

Requisitos jurídicos:

En cumplimiento de lo indicado en el numeral 3.1.6. fiducia Garantía comercial de seriedad de la propuesta y del contrato de fiducia, establecido en los términos de referencia, el cual indica: "(...) Para dar cumplimiento a esta garantía comercial de seriedad deberá suscribirse, un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de la presente indemnización de perjuicios, cuyos recursos deberán ser desembolsados al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, NIT. 830.053.036-3 y/o a la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA, identificada con Nit, 811.032.187-8, conforme al Anexo 7 adjunto (...)".

La sociedad ofertante, aporta pagaré y carta de instrucciones SIN DILIGENCIAR, pero suscrito por el representante legal, motivo por el cual NO CUMPLE con los requisitos establecidos en los términos de referencia.

Por lo anterior, debe aportarse los documentos señalados completamente diligenciados y firmados con la finalidad que pueda entenderse por subsanado la presente observación.

Revisó y recomendó:

COMITÉ TÉCNICO EVALUACIÓN:

FIRMAS		
CARGO	NOMBRE	FIRMA
Profesional Universitario	JOSÉ MAURICIO MESA RESTREPO	
Administrador proyectos	LEÓN DARÍO SERNA ARISTIZÁBAL	
Profesional Universitario	ELLI GIOVANA MANCO QUIROZ	ELLI GIOVANA MANCO
Profesional Universitario Jurídico	JUAN CAMILO CHAMORRO RUIZ	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Jurídico / Municipio de San Roque	LUCAS JARAMILLO	
Secretaria de Planeación Obras Públicas y Vivienda / Municipio de San Roque	CARLOS ANDRES LOPEZ HOLGUIN	
Secretaria de Hacienda / Municipio de San Roque	BEATRIZ ELENA ALVAREZ HERNANDEZ	